

Er momslovens udtagningsregler skærpet yderligere?

Ejendomsudviklere skal være ekstra opmærksom

Da udtagningsreglerne for fast ejendom blev indført i 2021, blev der samtidig indført et markant skærpet momsmæssigt regime for ejendomsudviklere. Reglerne rammer særligt de situationer, hvor en ejendom opføres med henblik på momspligtigt salg, men hvor markedsforholdene senere tvinger developeren til at ændre strategi og i stedet udleje ejendommen momsfrit.

Konsekvensen kan være betydelig.
Ved overgangen fra en hensigt om et momspligtigt salg til faktisk momsfri udlejning anses ejendommen efter udtagningsreglerne for leveret til virksomheden selv. Momsgrundlaget er ejendommens markedsværdi på overgangstidspunktet og ikke den ofte væsentligt lavere opførelsesomkostning. For mange developere kan dette udløse en betydelig og uventet momsomkostning på et tidspunkt, hvor projektets økonomi i forvejen er under pres.

Hidtidig forståelse af reglerne
Ved indførelsen af reglerne om udtagningsmoms ved ændret anvendelse var det efter vores opfattelse klart forudsat, både i lovforarbejderne og i Den Juridiske Vejledning, at udtagningsmoms forudsatte, at virksomheden faktisk havde opnået momsfradrag i forbindelse med opførelsen af ejendommen.

Denne forståelse harmonerede samtidig med et grundlæggende momsretligt princip om neutralitet. Har en virksomhed ikke opnået et momsfradrag, bør der som udgangspunkt heller ikke ske en efterfølgende beskatning, når aktivet overgår til momsfri anvendelse.

Mange developere har derfor indrettet sig efter den opfattelse, at det var den faktiske udnyttelse af fradragsretten, der var afgørende for, om udtagningsreglerne fandt anvendelse.

Skattestyrelsen ændrer kurs
Efter Skattestyrelsens nederlag i en byretssag fra 2024 vedrørende forholdet mellem reguleringsreglerne og de praksisskabte berigtigelsesregler, er der sket en udvikling i praksis, som kan få vidtrækkende konsekvenser for ejendomsbranchen.

I forbindelse med et efterfølgende styresignal og ændringer i Den Juridiske Vejledning har Skattestyrelsen anlagt den opfattelse, at det i forhold til udtagningsmoms ikke længere er afgørende, om virksomheden faktisk har foretaget momsfradrag. Efter Skattestyrelsens opfattelse er det tilstrækkeligt, at virksomheden har haft ret til momsfradrag.

Dermed flyttes fokus fra den faktiske udnyttelse af fradragsretten til den blotte eksistens af fradragsretten.

Hvis denne fortolkning lægges til grund, vil en developer kunne blive omfattet af udtagningsreglerne, selv om der aldrig er taget fradrag for momsen på opførelsesomkostningerne



Søg rådgivning før det er for sent

Større risiko ved ændret anvendelse
Den ændrede praksis skaber betydelig usikkerhed for ejendomsbranchen.

Ejendomsudvikling er i høj grad afhængig af markedets udvikling, og det er ikke usædvanligt, at projekter må skifte spor undervejs. Et projekt, der oprindeligt er planlagt til salg, kan som følge af renteudvikling, finansieringsvilkår eller manglende efterspørgsel blive nødt til at overgå til udlejning.

Med Skattestyrelsens fortolkning kan denne forretningsmæssige tilpasning udløse betydelige momsomkostninger, selv i situationer hvor developeren bevidst har undladt at udnytte sin fradragsret.

Selvom developeren i de fleste situationer kan få et kompenserende momsfradrag for opførelsesomkostninger mv. som følge af udtagningsmomsen, vil den økonomiske konsekvens heraf stadig ramme betydeligt.

Det reducerer efter vores opfattelse det nødvendige manøvrerum, som udviklere bør have mulighed for at udnytte, når markedsforholdene ændrer sig.

Developere bør være ekstra opmærksomme
Den aktuelle udvikling i Skattestyrelsens praksis understreger behovet for tidlig momsmæssig planlægning af ejendomsprojekter. Valg af struktur, dokumentation af hensigt og håndtering af momsfradrag kan få afgørende betydning, hvis projektets anvendelse senere ændres.

Hos BDO Indirect Tax er vi ikke enige i Skattestyrelsens udlægning af reglerne. Efter vores opfattelse indebærer fortolkningen en betydelig udvidelse af udtagningsreglernes anvendelsesområde, som hverken synes at være i overensstemmelse med reglernes oprindelige forudsætninger eller momsrettens grundlæggende neutralitetsprincip.

Resultatet er, at developere i stigende grad risikerer at blive mødt med betydelige momsbelastninger som følge af markedsmæssige forhold, de ikke selv er herre over.

Til aktører i ejendomsbranchen er budskabet derfor klart: Vær ekstra opmærksom på de momsmæssige konsekvenser, hvis et projekt undervejs skifter fra salg til udlejning. Det, der tidligere blev betragtet som en kommerciel nødvendighed, kan nu udvikle sig til en væsentlig momsrisiko.



Chris Pedersen
Partner, indirect Tax
E-mail: cpe@bdo.dk
Mobil: +45 41 96 18 89